LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation se chiffrait à 2,0 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec en octobre 2012, ce qui reflète une légère détente du marché par rapport à l'année précédente (1,6 %).
- Seul le marché locatif du secteur de Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge/St-Aug. s'est détendu : le taux d'inoccupation y est passé de 0,9 % en octobre 2011 à 2,0 % cette année.
- Entre 2011 et 2012, le taux de croissance estimatif du loyer moyen des appartements s'est établi à 1,9 %.

Figure 1

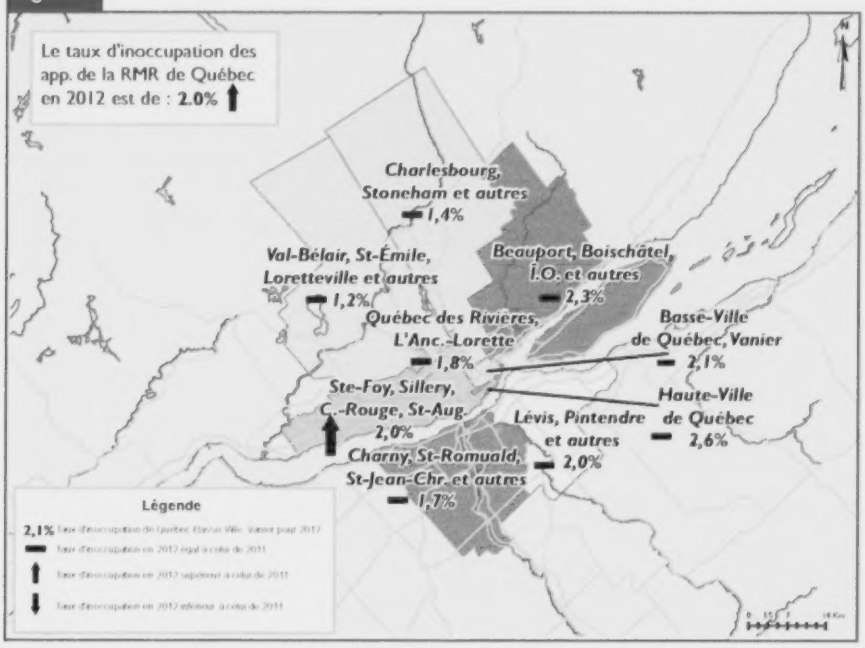


Table des matières

2 Légère hausse du taux d'inoccupation

2 Hausse du taux d'inoccupation des studios

2 Marché plus détendu du côté des grands immeubles

3 Une seule zone s'est détendue

4 Variation estimative du loyer moyen

4 Le marché locatif se détendra en 2013

5 Marché des copropriétés offertes en location

5 Ailleurs au Québec

9 Tableaux statistiques

22 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Légère hausse du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a quelque peu augmenté en octobre 2012, pour se chiffrer à 2,0 %; il était de 1,6 % à la même période l'an dernier. Cette légère hausse du taux d'inoccupation reflète une demande relativement stable, conjuguée à une faible croissance de l'offre.

Malgré sa relative stabilité, la demande de logements locatifs demeure bien présente en raison d'un bilan migratoire élevé. En effet, le solde migratoire de la RMR s'est chiffré à 4 650 personnes en 2011 et il se situera vraisemblablement au même niveau cette année. S'il est élevé, c'est grâce à l'immigration et à l'arrivée de personnes d'autres régions. Au total, Québec a gagné environ 2 600 personnes en provenance de pays étrangers en 2011, une hausse de près de 60 % par rapport à 2007. Les gens qui arrivent de l'étranger choisissent habituellement de louer un logement lorsqu'ils s'établissent dans leur ville d'accueil. Pour ce qui est du solde migratoire avec les autres régions du Québec, il était d'un peu plus de 2 100 personnes en 2011. La majorité des gens qui proviennent d'autres régions de la province sont des jeunes de 15 à 29 ans[1], dont la plupart sont locataires.

Par ailleurs, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans est en hausse cette année, d'où la demande soutenue de logements locatifs. Néanmoins, la création totale d'emplois a été moins forte cette année, ce qui a eu pour effet de tempérer la demande de logements locatifs dans l'ensemble. À cela s'ajoute également le mouvement global d'accession à la propriété des ménages locataires, qui s'est poursuivi cette année en raison de la conjoncture toujours favorable dans la RMR et des faibles taux hypothécaires. Au final, la demande de logements locatifs reste importante, mais n'a pas connu de variation significative par rapport à 2011.

Après avoir augmenté au cours des deux années précédentes, le nombre de mises en chantier de logements locatifs a diminué en 2011, ce qui s'est traduit par une faible croissance du parc locatif cette année.

Au final, la demande a été plutôt stable et l'augmentation de l'offre a été limitée, ce qui a favorisé la hausse du taux d'inoccupation cette année.

Le marché locatif est tout de même moins tendu qu'il ne l'était au cours des années précédentes (le taux d'inoccupation était de 0,6 % en 2009). Au fait, une faible proportion de logements vacants étaient disponibles durant la dernière décennie. Au cours de la période allant de 2000 à 2011, le taux d'inoccupation a été inférieur à 2,0 % et il a même touché un creux de 0,3 % en 2002. La hausse des mises en chantier de logements locatifs en 2009 et 2010 a permis au marché de se détendre quelque peu depuis.

Hausse du taux d'inoccupation des studios

La proportion de studios vacants a doublé dans la RMR de Québec par rapport à octobre 2011, pour atteindre 2,6 %. Le taux d'inoccupation des studios était de 3 % dans les zones Basse-Ville/Vanier et Haute-Ville.

Dans les autres catégories d'unités, les taux d'inoccupation n'ont pas beaucoup changé : ils se chiffraient à 1,9 % dans la catégorie des appartements d'une chambre, à 1,8 % dans celle des appartements de deux chambres et à 2,3 % dans celle des appartements de trois chambres et plus.

Marché plus détendu du côté des grands immeubles

L'analyse détaillée des résultats de l'Enquête révèle une hausse du taux d'inoccupation dans les immeubles de 100 unités et plus. Dans ces immeubles, le taux atteint maintenant 4,0 % (il était de 2,2 % en octobre 2011) et il est nettement plus élevé que dans les immeubles de plus petite taille. Ce résultat s'explique fort probablement par le fait que les loyers sont supérieurs à la moyenne dans les grands immeubles. En effet, dans ces immeubles, le loyer moyen atteint 1 082 $ dans la catégorie des appartements de deux chambres, comparativement à 741 $ en moyenne dans la RMR. Les logements qui se louent 1 000 $ et plus enregistraient un taux d'inoccupation environ deux fois plus élevé que la moyenne de la RMR. Dans cette fourchette de loyers, 4,0 % des logements sont vacants, alors que dans l'ensemble des autres fourchettes de loyers, le taux d'inoccupation se situe entre 1,6 et 2,0 %. Le marché des copropriétés en location fait probablement aussi concurrence aux appartements locatifs dans les grands immeubles, et le mouvement d'accession à la propriété est sans doute responsable de la hausse du taux d'inoccupation

[1] Institut de la statistique du Québec, Soldes migratoires des régions administratives avec chacune des autres régions, tous âges, Québec et régions administratives, 2010-2011

observée dans ces immeubles depuis un an. Dans les autres types d'immeubles, le taux oscillait entre 1,3 %, dans les ensembles de 3 à 5 unités, et 2,1 %, dans ceux comptant de 20 à 49 unités.

Une seule zone s'est détendue

On observe une stabilité dans la plupart des différentes zones de marché de la RMR. Seul le secteur de Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge/ Saint-Aug. a vu son marché locatif se détendre. Le taux d'inoccupation dans cette zone est passé de 0,9 % en octobre 2011 à 2,0 % en octobre cette année. Le nombre élevé de logements locatifs et de copropriétés mis en chantier dans ce secteur au cours des dernières années explique cette détente.

Des taux d'inoccupation inférieurs à 2,0 % ont été relevés dans quatre des zones de marché de la RMR. Deux d'entre elles se situent dans la périphérie nord. Il s'agit du secteur de Val-Bélair/Saint-Émile/Loretteville (1,2 %) et de celui de Charlesbourg/ Stoneham (1,4 %). On retrouve également un taux inférieur à 2 % dans la périphérie sud, c'est-à-dire dans Charny/Saint-Romuald (1,7 %). Dans le centre, le taux était de 1,8 % dans Les Rivières/L'Ancienne-Lorette. Les conditions de marché dans ces zones, plus tendues que dans l'ensemble de la RMR, s'expliquent par le fait que l'offre est composée d'une proportion moindre de studios.

Figure 2

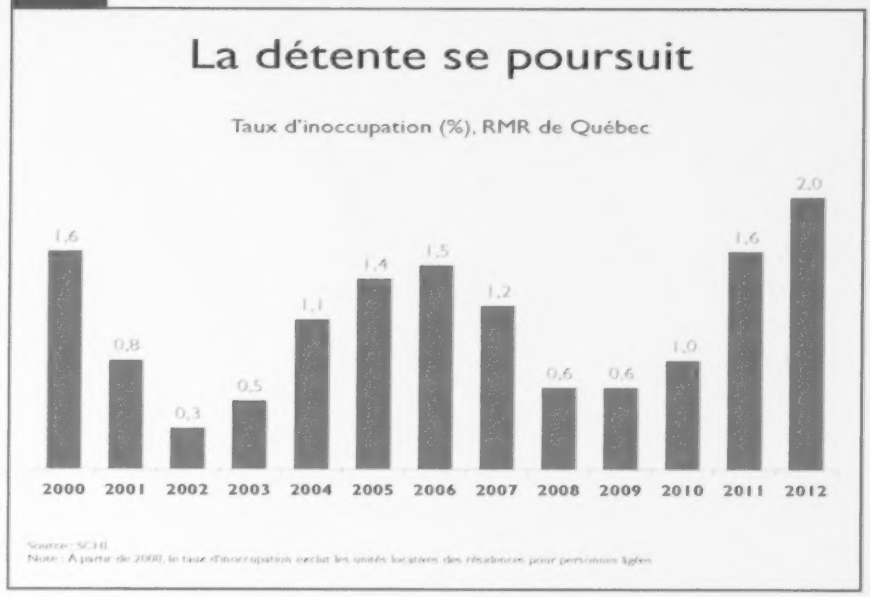
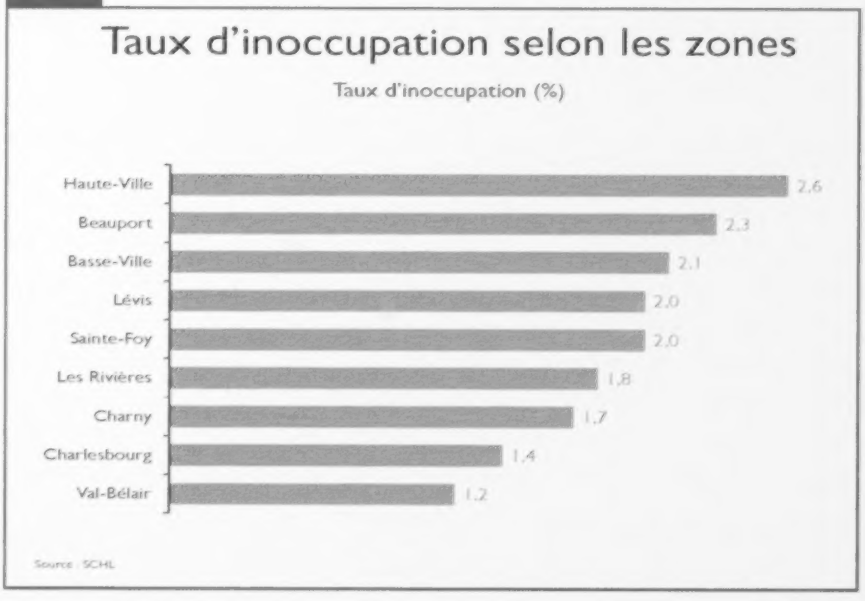


Figure 3



Variation estimative du loyer moyen[2]

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru de 2,3 % entre l'Enquête d'octobre 2011 et celle d'octobre 2012. La variation estimative des loyers est moins élevée que l'an dernier (3,0 %). Toutes les zones de marché ont connu une augmentation similaire à la moyenne de la RMR. La variation des loyers a aussi été semblable entre les différents types d'appartements.

Trois zones de marché se distinguent par des loyers moyens plus élevés que la moyenne de la RMR (741 $) : la Haute-Ville, avec un loyer moyen de 912 $ du côté des appartements de deux chambres, et les zones de Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge/Saint-Aug. (846 $) et Les Rivières/L'Ancienne-Lorette (808 $). Les secteurs centraux présentent généralement des loyers plus élevés, sauf le secteur de la Basse-Ville, où le parc immobilier est âgé et de qualité généralement moindre qu'en Haute-Ville, par exemple.

Figure 4

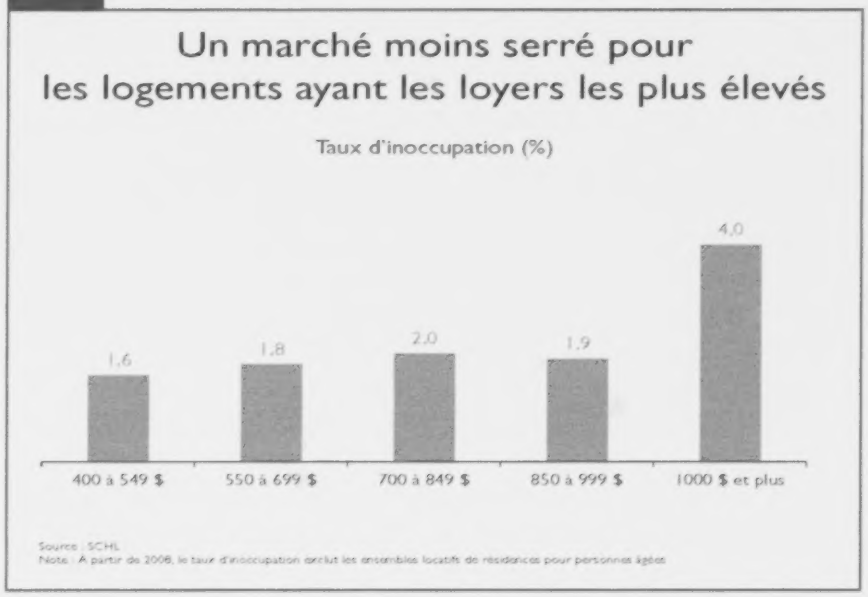
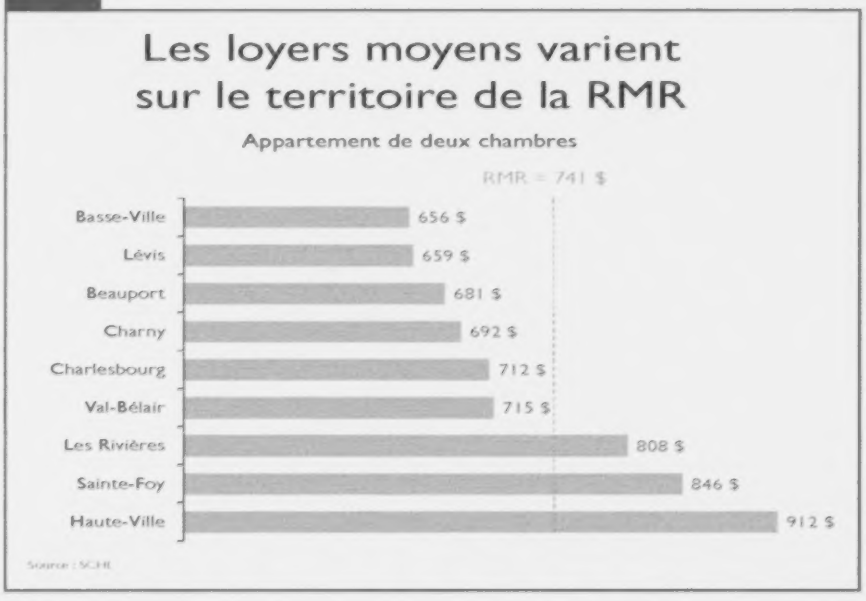


Figure 5



Le marché locatif se détendra en 2013

En 2013, la demande de logements locatifs restera vigoureuse dans la RMR. La région de Québec accueillera un nombre tout aussi important de nouveaux arrivants, dont une grande partie choisira d'aménager dans un logement locatif.

Le marché de l'emploi sera toujours dynamique, mais sa croissance sera moins forte que ces dernières années, ce qui tempérera la progression de la demande. De plus, le mouvement d'accession à la propriété se poursuivra. Au final, l'environnement économique et démographique évoluera sous le signe de la stabilité, ce qui aura pour effet de modérer la demande de logements locatifs en regard des niveaux des dernières années.

[2] À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des ensembles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

De son côté, l'offre de logements locatifs s'élargira. Ainsi, avec l'arrivée d'un nombre appréciable de logements neufs, un mouvement de détente plus prononcé se fera sentir, et le pourcentage de logements vacants s'élèvera à 2,5 %. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établira quant à lui à 740 $.

Marché des copropriétés offertes en location

Sur le marché locatif secondaire, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est demeuré stable en octobre 2012 : il se chiffrait à 2,2 %. Les conditions du marché de la copropriété étaient donc à peu près les mêmes que celles du marché des appartements locatifs traditionnels, et ce, en dépit du fait que le loyer moyen des copropriétés est largement supérieur à celui des appartements locatifs. Une copropriété se loue en moyenne 30 % plus cher qu'un appartement locatif. En revanche, les copropriétés se trouvent habituellement dans des immeubles plus au goût du jour, où l'on offre plus de services aux locataires. Si l'on examine les différents secteurs de la RMR, on constate que le taux d'inoccupation était un peu moins élevé dans le Centre Nord (1,9 %) que dans la Périphérie Nord (3,0 %) et sur la Rive-Sud (2,9 %). Notons que la majorité des copropriétés louées sont situées dans le Centre Nord.

Selon notre Enquête, 9 % des copropriétés sont offertes en location dans la RMR de Québec, sur un parc d'un peu plus de 25 000 unités. Cette proportion atteint 10 % dans le secteur Centre Nord et est un peu moins élevée dans les secteurs Périphérie Nord (7,3 %) et Rive-Sud (8,1 %). Elle atteint jusqu'à 11 % dans les immeubles de 100 unités et plus.

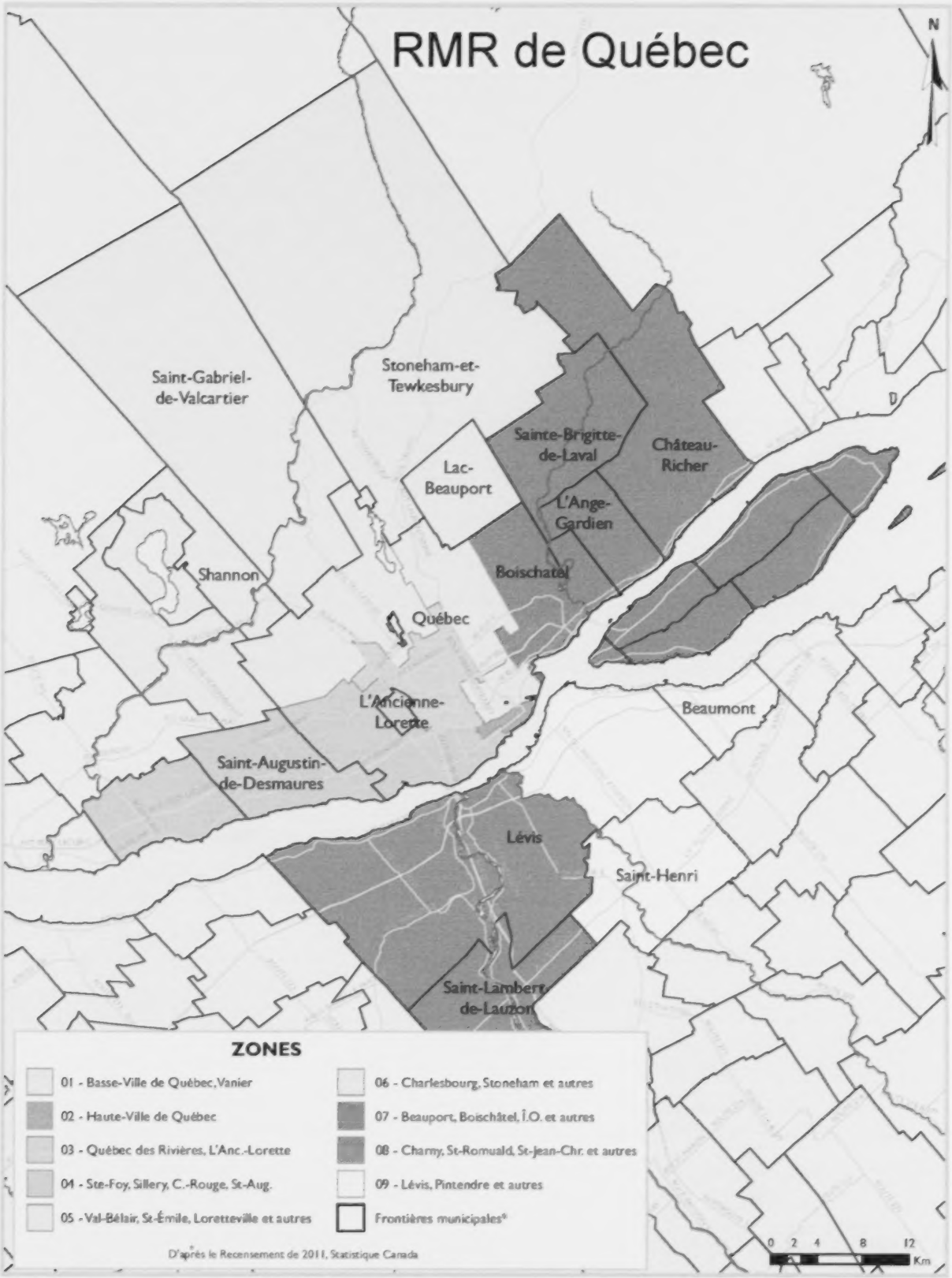
Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés s'est détendue dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans la RMR de Sherbrooke, où le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable. Par conséquent, les taux d'inoccupation des RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke, qui se sont établis à 5,2 % et 5,0 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec et de Saguenay présentent la plus faible proportion de logements vacants, de 2,0 % dans les deux cas, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés. Pour l'ensemble des agglomérations de recensement (AR) de 50 000 à 99 999 résidents, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,5 %. Globalement, la détente des marchés régionaux s'est accompagnée d'un ralentissement de la croissance des loyers moyens. Ainsi, selon les estimations pour la période d'octobre 2011 à octobre 2012, cette croissance va de 0,5 %, dans la RMR de Sherbrooke, à 1,9 %, dans celle de Québec.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.


RMR de Québec
N
Saint-Gabriel-de-Valcartier
Stoneham-et-Tewkesbury
Sainte-Brigitte-de-Laval
Château-Richer
Lac-Beauport
L'Ange-Gardien
Boischatel
Shannon
Québec
L'Ancienne-Lorette
Beaumont
Saint-Augustin-de-Desmaures
Lévis
Saint-Henri
Saint-Lambert-de-Lauzon
ZONES
01 - Basse-Ville de Québec, Vanier
02 - Haute-Ville de Québec
03 - Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
Frontières municipales*
D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 2 4 8 12
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Basse-Ville de Québec, Vanier** – comprend la Basse-Ville de Québec et Vanier.
Zone 2	**Haute-Ville de Québec** – comprend la Haute-Ville de Québec.
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** – comprend Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf) et L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** – comprend Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et Saint-Augustin.
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres** – comprend Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac-St-Charles, Lac-Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et Fossambault.
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham et autres** – comprend Charlesbourg, Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres** – comprend Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer et l'Île-d'Orléans.
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres** – comprend Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert et Saint-Étienne.
Zone 9	**Lévis, Pintendre et autres** – comprend Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont et Saint-Henri.
Zones 1-9	**RMR de Québec**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE QUÉBEC	
Sous-secteur 1	**Centre-Nord.** Zones 1 (basse-ville de Québec et Vanier), 2 (haute-ville de Québec), 3 (Québec des Rivières et L'Ancienne-Lorette) et 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et St-Augustin).
Sous-secteur 2	**Banlieue Nord.** Zones 5 (Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, etc.), 6 (Charlesbourg, Stoneham, etc.) et 7 (Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.).
Sous-secteur 3	**Rive-Sud.** Zones 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Ch., etc.) et 9 (Lévis, Pintendre, etc.).
Sous-secteurs 1-3	**RMR de Québec**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	0,9	3,0	2,2	1,7	1,2	2,1	**	**	1,5	2,1
Québec Haute-Ville	1,3	3,0	2,4	3,2	1,8	2,0	**	**	2,1	2,6
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	0,9	1,6	2,1	1,5	1,8	**	1,3	1,6	1,8
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1,6	2,0	0,5	1,1	1,0	2,3	0,7	2,9	0,9	2,0
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	0,0	1,9	1,3	1,0	1,1	**	**	1,3	1,2
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	**	2,2	2,4	1,2	1,0	1,2	0,9	1,4	1,4
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	**	4,0	2,4	2,3	2,0	3,6	**	2,9	2,3
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,0	0,0	0,4	**	1,6	1,4	**	**	1,5	1,7
Lévis, Pintendre, etc.	**	0,0	**	1,3	2,5	2,5	**	**	2,2	2,0
Québec (RMR)	**1,3**	**2,6**	**1,8**	**1,9**	**1,5**	**1,8**	**1,8**	**2,3**	**1,6**	**2,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	479	474	519	534	621	656	753	767	602	621
Québec Haute-Ville	581	551	736	708	934	912	1 077	1 100	840	813
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	521	503	644	647	772	808	853	923	752	780
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	534	529	661	684	827	846	929	933	766	778
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	440	473	558	575	696	715	763	802	674	692
Charlesbourg, Stoneham, etc.	477	471	581	594	696	712	795	812	674	692
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	458	464	524	548	646	681	715	780	628	659
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	492	507	539	552	678	692	786	771	673	680
Lévis, Pintendre, etc.	445	447	533	541	648	659	726	748	633	640
Québec (RMR)	**523**	**510**	**609**	**618**	**718**	**741**	**850**	**873**	**698**	**712**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	1 164	1 204	4 593	4 601	8 253	8 221	2 109	2 108	16 119	16 134
Québec Haute-Ville	1 237	1 220	3 216	3 207	2 514	2 500	1 346	1 363	8 313	8 290
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	193	201	1 733	1 775	5 154	5 408	931	995	8 011	8 379
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1 346	1 388	5 181	5 037	6 823	7 367	2 432	2 412	15 782	16 204
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	32	33	554	579	1 598	1 638	420	423	2 604	2 673
Charlesbourg, Stoneham, etc.	216	209	1 997	2 092	5 176	5 288	1 036	1 004	8 425	8 593
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	180	197	1 208	1 220	3 179	3 325	867	888	5 434	5 630
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	45	42	579	609	3 295	3 355	524	517	4 443	4 523
Lévis, Pintendre, etc.	206	190	826	846	2 924	2 943	578	570	4 534	4 549
Québec (RMR)	**4 619**	**4 684**	**19 887**	**19 966**	**38 916**	**40 045**	**10 243**	**10 280**	**73 665**	**74 975**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	0,9	3,0	2,4	1,9	1,4	2,1	**	2,7	1,7	2,2
Québec Haute-Ville	1,8	3,4	3,0	4,2	2,2	2,2	**	2,6	2,5	3,2
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	**	1,8	2,5	1,9	2,2	**	**	2,1	2,2
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	2,3	2,4	0,7	1,4	1,2	2,5	0,8	3,1	1,1	2,2
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	0,0	1,9	1,5	1,2	1,7	**	**	1,5	1,6
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	4,4	2,6	2,6	1,5	1,3	1,2	1,0	1,7	1,6
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	**	4,3	3,4	2,7	2,4	3,9	**	3,2	2,8
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,0	0,0	0,4	**	1,6	1,6	**	**	1,5	2,0
Lévis, Pintendre, etc.	**	0,0	**	1,6	2,5	2,5	**	**	2,4	2,1
Québec (RMR)	**1,8**	**2,9**	**2,1**	**2,4**	**1,7**	**2,1**	**2,0**	**2,5**	**1,8**	**2,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Québec

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	3,3	2,0	4,0	2,2	3,3	2,9	3,6	3,2	4,2	1,9
Québec Haute-Ville	5,5	++	2,3	++	3,6	++	**	++	4,5	++
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	++	++	3,8	1,0	2,4	2,3	1,7	2,2	2,3	1,8
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	5,3	++	1,6	2,8	3,7	2,4	2,8	1,8	2,5	2,5
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	2,2	5,8	2,7	2,5	2,2	2,2	3,9	2,9	2,2	2,6
Charlesbourg, Stoneham, etc.	3,1	++	++	1,3	1,7	2,8	2,3	1,4	1,7	2,1
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	2,2	1,3	2,0	2,3	4,0	1,8	4,0	++	2,8	1,5
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	1,1	2,2	1,9	2,2	2,2	**	2,6	2,4	2,2
Lévis, Pintendre, etc.	2,1	3,1	2,8	++	2,3	1,5	**	++	1,9	1,3
Québec (RMR)	**4,2**	**++**	**2,5**	**1,9**	**3,0**	**2,3**	**3,1**	**1,9**	**3,0**	**1,9**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
Avant 1960	0,9	2,9	2,2	1,7	1,5	2,2	2,3	3,2	1,8	2,3
1960 à 1974	1,8	2,2	1,8	2,4	1,7	2,3	1,5	2,3	1,7	2,3
1975 à 1989	0,8	1,9	1,3	1,4	0,9	1,4	2,5	2,1	1,1	1,5
1990 à 1999	0,4	3,4	1,2	0,4	0,5	1,0	0,1	1,3	0,6	1,1
2000 ou après	**	**	**	2,2	2,8	2,1	2,3	1,5	2,6	2,1
Tous les immeubles	1,3	2,6	1,8	1,9	1,5	1,8	1,8	2,3	1,6	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
Avant 1960	493	483	539	559	638	678	864	877	639	653
1960 à 1974	529	516	618	618	701	714	809	821	679	681
1975 à 1989	518	512	626	642	700	711	853	856	696	704
1990 à 1999	570	628	656	657	746	756	820	832	734	746
2000 ou après	**	498	781	732	891	902	1 051	1 064	894	892
Tous les immeubles	523	510	609	618	718	741	850	873	698	712

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	0,6	1,1	**	**	**	1,7	1,3
6 à 19 unités	0,2	2,7	1,7	2,4	1,3	1,4	1,5	2,9	1,4	1,9
20 à 49 unités	1,4	1,6	1,6	1,8	1,8	2,3	1,4	2,4	1,6	2,1
50 à 99 unités	2,2	2,8	1,9	1,8	1,1	1,6	1,6	1,4	1,6	1,8
100 unités et +	2,7	3,9	1,5	2,7	3,1	4,8	1,2	5,8	2,2	4,0
Tous les immeubles	1,3	2,6	1,8	1,9	1,5	1,8	1,8	2,3	1,6	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	427	426	501	508	634	664	824	855	639	658
6 à 19 unités	476	474	552	566	684	702	802	810	673	682
20 à 49 unités	500	501	608	626	735	762	835	860	681	702
50 à 99 unités	546	549	689	699	872	879	1 028	1 025	784	787
100 unités et +	651	642	810	808	1 016	1 082	1 265	1 449	916	950
Tous les immeubles	523	510	609	618	718	741	850	873	698	712

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec Basse-Ville, Vanier	**	**	1,1	2,1	1,4	1,5	2,7	3,2	**	**
Québec Haute-Ville	**	**	0,8	2,2	0,9	1,5	2,5	2,7	3,1	**
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	**	**	1,6	1,1	1,6	0,1	0,1	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,0	**	0,2	1,8	1,4	2,4	1,5	1,6	0,7	1,9
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,6	0,0	1,1	1,1	3,2	3,5	1,2	1,2	a.l.u.	a.l.u.
Charlesbourg, Stoneham, etc.	0,0	0,6	1,6	1,3	1,8	1,6	1,1	1,8	0,4	1,0
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	2,5	**	3,0	2,0	4,1	5,1	1,2	0,3	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	1,5	2,0	0,9	1,7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Lévis, Pintendre, etc.	**	1,4	2,7	**	1,8	1,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Québec (RMR)	**1,7**	**1,3**	**1,4**	**1,9**	**1,6**	**2,1**	**1,6**	**1,8**	**2,2**	**4,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	0,3	**
400 à 549 $	1,2	2,2	1,8	1,4	0,5	**	**	**	1,3	1,6
550 à 699 $	1,5	3,6	1,6	1,9	1,4	1,7	**	**	1,5	1,8
700 à 849 $	4,5	**	0,9	1,3	1,3	1,9	1,9	2,5	1,5	2,0
850 à 999 $	11,4	**	4,1	2,2	1,7	2,1	0,6	1,7	1,6	1,9
1000 $ et +	**	**	4,3	1,5	4,4	4,9	3,7	3,5	4,0	4,0
Toutes les fourchettes	1,3	2,6	1,8	1,9	1,5	1,8	1,8	2,3	1,6	2,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Québec - octobre 2012

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Centre Nord	2,3	1,9	1,4	2,1
Périphérie Nord	3,2	3,0	1,9	1,7
Rive Sud	0,0	2,9	1,9	1,9
Québec (RMR)	**2,3**	**2,2**	**1,6**	**2,0**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Québec - octobre 2012

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre Nord	**	517	**	636	1 057	778	1 141	912
Périphérie Nord	**	468	**	577	**	702	**	799
Rive Sud	**	458	**	545	**	677	**	758
Québec (RMR)	****	**510**	****	**618**	**1 022**	**741**	**1 134**	**873**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Québec - octobre 2012

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Centre Nord	**	**	866	**	1 008	1 057	**	1 141	963	954
Périphérie Nord	**	**	**	**	717	**	**	**	762	795
Rive Sud	**	**	**	**	**	**	**	**	779	934
Québec (RMR)	**	**	**859**	**	**907**	**1 022**	**936**	**1 134**	**900**	**927**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Québec - octobre 2012

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)				
3 à 9 unités	2,4	2,5	1,7	1,7
10 à 19 unités	5,6	1,3	1,1	1,7
20 à 49 unités	1,8	2,6	1,6	2,1
50 à 99 unités	1,4	1,6	1,6	1,8
100 unités et +	**	2,4	2,2	4,0
Tous les immeubles	2,3	2,2	1,6	2,0

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété[2]
RMR de Québec - octobre 2012

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Centre Nord	14 919	16 199	926	1 588	6,2	9,8	2,3	1,9
Périphérie Nord	6 333	6 895	366	500	5,8	7,3	3,2	3,0
Rive Sud	2 214	2 548	179	207	8,1	8,1	0,0	2,9
Québec (RMR)	**23 466**	**25 642**	**1 470**	**2 297**	**6,3**	**9,0**	**2,3**	**2,2**

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.2 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, Pourcentage d'appartements en copropriété[2] offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble
RMR de Québec - octobre 2012

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)								
3 à 9 unités	5 744	6 523	332	545	5,8	8,4	2,4	2,5
10 à 19 unités	2 356	2 401	185	236	7,9	9,8	5,6	1,3
20 à 49 unités	6 774	7 016	476	675	7,0	9,6	1,8	2,6
50 à 99 unités	6 171	6 743	350	513	5,7	7,6	1,4	1,6
100 unités et +	2 421	2 959	115	324	4,7	11,0	**	2,4
Tous les immeubles	23 466	25 642	1 470	2 297	6,3	9,0	2,3	2,2

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2012

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Québec (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	725	723	872	1 011	794	859
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	481	557	646	654	653	778	609	681
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	581	573	549	652	743	739	626	654
Tous les types de logement	**	**	521	562	623	659	730	815	638	694

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2012

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.11	oct.12
Québec (RMR)		
Logements individuels	2 996	2 919
Jumelés, logements en rangée et duplex	11 435	10 812
Autres (logements accessoires, surtout)	7 034	8 094
Tous les types de logement	21 466	21 825

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64429_2012_A01